

## **Referat af generalforsamling i grundejerforeningen Guldkysten d. 27/6 2021**

Tilstede var 18 parceller repræsenteret samt 4 fuldmagter, i alt 22 stemmer

Fra bestyrelsen deltog: Maja Saxbeck, Erik Rosenlund, Klaus Kristensen og Søren Espersen

### **Ad 1 valg af dirigent:**

Niels Paludan, Stenkløvervej 15 valgtes til dirigent, og han konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt.

### **Ad 2, Bestyrelsens beretning:**

#### ***Årsberetning til generalforsamlingen 2021***

*Velkommen til generalforsamlingen. Endnu en gang blev det sidste søndag i juni, men næste år bliver det lidt tidligere, den 19. juni 2022*

*Der har været lidt mere gang i hussalget i dette år. 9 huse har skiftet ejere heraf en familieoverdragelse.*

*Bestyrelsen har holdt fire fysiske møder i efteråret og otte Skype møder her i foråret, og udvekslet et antal af mails.*

#### ***Vejene:***

*På generalforsamlingerne i 2019 blev det besluttet at skære ned på vedligeholdelsen af Guldkysten og Stenkløvervej og forsøge at give dem et mere sommerhusagtigt præg. Dette blev i 2019 og foråret 2020 forsøgt uden større held og desværre også med det resultat, at vi havde skrabet os ned til vejassen så store sten begyndte at komme til syne. Samtidigt dannedes der søer på vejen med mange store huller til følge.*

*I 2020 begyndte vi efter anbefaling af Mini-entreprenøren, at bruge norsk granit i størrelsen 0-16 mm, til at lappe huller med. Dette med et rimelig godt resultat da det så ud til at lukke overfladen bedre og der gik længere tid imellem, at vi skulle lappe huller, samt at vejen til en vis grad virkede selvreparerende.*

*I løbet af 2020 er vi efterfølgende gået over til at lægge hele lag af norsk granit på Guldkysten for hen af vejen at genopbygge vejen samt etablere en pilhøjde på vejbanen, der får vandet til at løbe ud til siden. Senest har vi fjernet randen ind mod marken, så vandet kan løbe ud på marken så vi undgår de store søer i kanten af vejen. Med en maj måned der udråbes til den mest regnfulde i flere år, er det dejligt at se, at dette ikke på samme måde som tidligere har resulteret i mange og dybe huller.*

*Stenkløvervej har vi så godt som intet gjort ved efter lapperierne for et år siden. Enkelte grundejere har selv lappet huller ud for dem selv. Her i april blev der ved en fejl udlagt en lille kubikmeter ud på Stenkløvervej. – Det var faktisk meningen at det skulle have været aflæsset på stranden, men det havde vognmanden desværre glemmt. Vi har således ikke de store mængder at lappe huller med, før*

vi igen kører et læs mere på. Dette forhåbentligt først til efteråret da det vil være uforholdsmæssigt dyrt blot at indkøbe nogle få ton. Vi køber normalt 30 ton pr. gang.

I maj sidste år fik vi udlagt støvbinder på Guldkysten fra 50 meter før udstykningen til telefonboksen på Stenkløvervej. Da det så ud til at give en kraftig dæmpning af støvdannelsen, har vi gjort det samme her i maj i år. På opfordring fra sidste generalforsamling forsøgte vi at få vognmanden til at udlægge allerede før påske, men det var for tidligt for ham. Han kører først ud, når der er flere foreninger, der skal have støvbinder på. Det vil være for dyrt hvis han blot skal køre med vores 250 kg.

### **Badebroen**

Igen i år lod vi skelettet til badebroen stå, det gør nedtagningen og opsætningen meget lettere. På sidste års generalforsamling blev der udtrykt ønske om at broen kom op tidligere, så det skete selvfølgelig.

D. 1. maj klokken 10.00 stod nogle fra bestyrelsen klar med værktøj, kaffe, kage, øl og sodavand, og heldigvis mødte der mange op, så i løbet af et par timer blev broen sat op.

### **Fællesarealerne**

Fællesarealerne blev ikke slået i efteråret, da det jo kun er hvert andet år, det skal ske. Hybenroserne breder sig, og er kønne, men vi er forpligtet til at bekæmpe dem, da de kvæler al anden vegetation. På det vestlige fællesareal er der en grundejer som jævnlige slår den klynge hybenroser, som havde fået fat, tak for det. Det ser ud til, at det virker, når det gøres gennem flere år, i hvert fald er der kommet flere plantearter på området. På det østlige område har ejeren af Stenkløvervej 33 tilbudt at slå den klynge, der breder sig ud for deres grund, det har vi sagt ja tak til. Men roserne gror hurtigt, så de skal iflg. Naturstyrelsen slås så snart de er bare 10 cm høje, så kan de måske udpines i løbet af to- tre år.

De nye bord-bænke blev sat op sidste år, men vi har ikke fjernet de gamle, da der i godt vejr ofte sidder nogen ved dem også. Bestyrelsen går dog ikke i gang med at renovere dem længere, men hvis nogen har håndlag og vil gøre det, er de meget velkomne. Rød træbeskyttelse kan hentes hos formanden, hvis man også vil male dem.

### **Drænene**

Som alle tidligere år, har vi fået spulet drænene i efteråret. I år allerede i september, for at være klar til et eventuelt vådt efterår. Igen i år var der ikke brug for rodskæreren, vandet flød fra brønd til brønd. Det vi sidste år troede var en forsætning under Jordbærkløverstien viste sig ikke at være noget. Drænslangen gik fint igennem i år.

Den eneste mindre reparation, der har været i år er, at udløbene på vest- og midterdrænet er blevet rettet ud, da de var blevet skubbet op af vand og vejr.

Men hermed er det ikke slut med at berette om dræn, for dræn har været en stor sag for bestyrelsen de seneste år.

*I efteråret 2019 drukkede Danmark i ekstreme regnmængder. Det gav desværre også oversvømmelser og bygningskade i vores område på Jordbærkløverstien 5. Det er sket flere gange tidligere i foreningens historie. Drænet er anlagt som markdræn før udstykningen, det har aldrig haft kapacitet til ekstreme regnmængder, med stor tilstrømning af overfladevand fra markerne.*

*Til generalforsamling 2020 blev fremsat flere forslag omkring drænet, der dog ikke førte til nogen beslutning. Det blev oplyst, at den berørte grundejer havde ønsket et møde med Odsherreds kommune, og grundejerforeningen.*

*Mødet med kommunen blev afholdt d. 4. august 2020 og efterfølgende udsendte bestyrelsen et referat af mødet. Bestyrelsen forventede at grundejerne ville prøve at etablere et privat projekt til at forøge vandafledningen fra deres område. I stedet samlede de ind til en TV-inspektion af det nuværende dræn.*

*TV-inspektionen blev gennemført 4. januar 2021, og kort efter fik bestyrelsen TV-inspektionsrapporten, TV-film samt en meget kortfattet udtalelse fra kloakmesteren, der anbefalede en komplet udskifning af drænet.*

*Bestyrelsen gennemgik og vurderede materialet uden at finde alvorlige begrænsninger for vandgennemstrømningen. Det blev behandlet på et bestyrelsesmøde d. 7. februar, hvorefter bestyrelsen svarede, at vi ikke så nogen alvorlige problemer med drænets kapacitet. Det svar blev ikke accepteret, og efterfølgende forsøgte bestyrelsen uden held, at få kloakmesteren til at udtale sig om drænets tilstand i relation til vandløbsloven. Bestyrelsen fandt det nødvendigt at søge branchekendt rådgivning, men forinden mistede grundejerne tålmodigheden, og d. 4. maj modtog bestyrelsen et brev fra en advokat, der gjorde opmærksom på et muligt erstatningsansvar ved manglende vedligehold og bad om et møde mellem parterne.*

*Kort efter (d. 13. maj) holdt bestyrelsen et møde med det rådgivende ingeniørfirma WSP, som vurderede, at drænets vandledningsevne fortsat opfylder vandløbsloven, men at de skader der ses på TV-inspektionen, øger risikoen for sammenfald.*

*Bestyrelsen har besvaret brevet fra advokaten d. 18. maj, og har klargjort vores stilling:*

- 1. Foreningen er ansvarlig for vedligehold af drænet, dvs. sikre at den eksisterende vandafledningskapacitet bevares. Dette ansvar påhviler normalt den enkelte bredejer.*
- 2. Alle tiltag, der forøger vandafledningskapaciteten, skal bekostes af de grundejere, der har gavn af forbedringen.*
- 3. Drænet har aldrig haft kapacitet til at forhindre oversvømmelser ved ekstrem regn. Fremtidige oversvømmelser kan kun begrænses med tiltag fra de berørte grundejeres side.*
- 4. Drænets vandaflledning er ifølge WSP's vurdering indenfor den accepterede tolerance.*

*De to første punkter mener bestyrelsen ikke kan fraviges, da de er bestemt af vandløbsloven. Vurderingen af drænets tilstand er derimod et teknisk skøn ud fra almindelig praksis, så selvom WSP har stor erfaring, er vi ikke helt sikre.*

*WSP informerede om, at drænet lagt med lerrør har en middellevetid på 50 til 100 år afhængigt af jordtypen drænet ligger i. Da drænet er mere end 60 år gammelt, er der en begrænset restlevetid og en øget risiko for tilstopning af drænet, når rør falder sammen.*

Foreningen kan blive erstatningsansvarlig, hvis det kan påvises at skader ved en oversvømmelse skyldes manglende vedligehold af et dræn.

WSP informerede om nogle mulige strategier for fremtidigt vedligehold:

1. Fortsætte driften med hyppige inspektioner i brønde så alvorlige funktionsfejl kan findes og repareres hurtigt. Protokol/dokumentation af inspektioner tilrådes, for at kunne dokumentere at proceduren er fulgt.
2. Som pkt. 1. samt præventiv udskiftning af delstrækninger efter deres tilstand, og dermed prøve at undgå alvorlige funktionsfejl. Jævnlig TV- inspektion (f.eks. hver 5. år) for at følge udviklingen og evt. vælge næste delstrækning(er).
3. Udskiftning af hele drænet - giver ro i en længere periode fremover.

Der er ingen tvivl om, at den investering, der var lagt i drænene før udstykningen, er ved at være brugt op, og at en udskiftning af drænene bliver nødvendig indenfor en overskuelig årrække. Med dagens tal skønner bestyrelsen at udskiftning af de tre hoveddræn vil koste ca. 1.400.000 kr. eller 15.000 kr. pr. parcel. Bestyrelsen har i det udsendte materiale lagt op til en debat om principperne for foreningens fremtidige håndtering af drænene.

På meget kort sigt har vi et problem med østdrænet, hvor udløbet bliver lukket af sten. Den flytning der blev fortaget for nogle år siden, har ikke hjulpet. Bestyrelsen har derfor indhentet et tilbud på et nyt forankret og forlænget udløb, som koster 32.000 kr., som det fremgår af det udsendte budget.

### **Fibernet**

Fibia har gravet kabler ned langs alle veje. De gravede i flere omgange og ikke alle steder så det helt pænt ud bagefter. Enkelte grundejere havde selv kontakt til Fibia, og på opfordring fra grundejere kontaktede bestyrelsen Fibias underentreprenør. De kom og udbedrede rabatterne, og d. 16.6. havde Søren fra bestyrelsen vejsyn sammen med underentreprenøren og fandt ikke yderligere steder, hvor der skulle gøres noget. Nu skal græsset bare gro.

Fibia gennemfører et årseftersyn til foråret - formentlig maj 2022 - hvor eventuelle mangler kan udbedres.

### **Strandrensning**

Ved gårsdagens strandrensning, og vejreparation mødte 10 grundejere op. Der blev samlet mindre end en halv sæk affald og lappet huller på vejene. Derefter gav foreningen øl og vand.

Afslutningsvis vil vi henlede opmærksomheden på foreningens ordensregler og pligter, som kan ses på foreningens hjemmeside. Der er grundejere, der har følt sig generet af græsslåning uden for de aftalte tidspunkter. Vi erindrer også om pligten til at beskære ud mod vejen. Hvis ikke skraldebilen kan komme frem er det jo også naboerne det går ud over. Så for det gode naboskabs skyld, tag hensyn.

*Bestyrelsen afslutter hermed beretningen med at takke hinanden for godt samarbejdet i det forløbne år, og ønsker alle grundejere en dejlig sommer på Guldkysten.*

Bestyrelsens beretning blev vedtaget med applaus.

### **Ad 3: fremlæggelse af regnskab:**

Kassereren fremlagde regnskabet, der ikke adskiller sig væsentlig fra forrige års. Dette betyder, at vi fortsat har en kassebeholdning på ca. 130.000,- og derfor har en passende buffer, hvis behovet skulle melde sig.

Kassererens fremlæggelse blev vedtaget med applaus

### **Ad 4. Fremlæggelse af budget:**

Budgettet bød heller ikke på de store forandringer i forhold til tidligere. Der er dog afsat 32.000,- til omlægning og forankring af det østlige dræns udløb, så man kan se, at drænet virker.

Budgettet blev vedtaget med applaus

### **Ad 5: Vedtagelse af kontingent**

Kassereren foreslog at vi fortsatte med samme kontingent. Der fremkom forslag om forhøjelse af kontingentet til imødegåelse af fremtidige udgifter i forbindelse med reparation af drænene. Dette blev diskuteret frem og tilbage, og konklusionen blev, at kontingentet fortsætter med 500,-/parcel, og 300,-/parcel til vejvedligeholdelse. Det blev derudover pålagt bestyrelsen at fremkomme med forslag til kontingentforhøjelse i forbindelse med fremsættelse af plan for drænvedligehold.

### **Ad 6: Indkomne forslag**

Nogle grundejere havde, for egen regning, fået udført en kamerainspektion af det midterste dræn, og kloakmesteren der udførte denne, konkluderede at drænet på visse steder var i dårlig forfatning. For at vurdere rapporten, havde bestyrelsen hyret en uvildig kapacitet på området, og deres vurdering var, at drænene som de er nu, er funktionsdygtige, men på grund af deres alder, må man forvente reparationer indenfor en overskuelig årrække

På baggrund af dette havde bestyrelsen udarbejdet 3 strategier for fremtidig vedligeholdelse af drænene, med udgangspunkt i det midterste, der tilsyneladende er det, der er i dårligst stand. Forslagene havde til hensigt at fortælle bestyrelsen, i hvilken retning de skal arbejde for at udarbejde et forslag med budget, der kan vedtages på en efterfølgende generalforsamling.

**Forslag 1** er en fortsættelse af praksis fra i dag, men med hyppigere brøndinspektioner og udelukkende reparation ved akutte sammenfald, der blokerer drænet. Det involverer kun ekstraomkostninger ved akutte problemer. Denne indsats udskyder blot en større reparation af hele drænet et ukendt antal år.

**Forslag 2** indeholder også den hyppigere brøndinspektion samt en præventiv reparation af kendte rørbrud med risiko for et egentligt sammenfald og kun undtagelsesvis udskiftning af hele rør. Vi reparerer således kun, når det er strengt nødvendigt og så vidt muligt baseret på viden om tilstanden i rørene. Vi starter med midterdrænet, der for nyligt er blevet undersøgt ved en tv-inspektion. Reparation/udskiftning løber over fem år. Omkostningerne beløber sig til ca. 285.000 kr. over de fem år, hvoraf 35.000 kr. tages fra foreningens beholdning, og medlemmerne betaler et forhøjet engangskontingent på 3.000kr.

**Forslag 3** indeholder også den hyppigere brøndinspektion og hertil kommer en udskiftning af hele rørledningen startende med midterdrænet. Dette fjerner risikoen mange år frem for akutte sammenfald. Forslaget har også en fem-årig tidshorisont og løber op i ca. 442.250 kr., hvilket finansieres med en samlet kontingentforøgelse på i alt 4.500 kr. over årene og 55.750 kr. fra foreningens beholdning.

Herefter var der en del debat om, hvorvidt man kunne ændre dimensionerne af drænet for bedre at kunne afvande den bagvedliggende grøft. Dette er dog ikke en grundejerforenings opgave, da foreningen alene er forpligtiget til at vedligeholde de eksisterende dræn. En udvidelse hører imidlertid ind under vandløbsloven, og er derfor ikke en opgave for grundejerforeningen, men for de berørte grundejere. Et evt. samarbejde i forbindelse med foreningens udskiftning af eksisterende dræn og en forøgelse af rørdiametre bekostet af berørte grundejere kan overvejes, idet det dog pointeres, at en ny drænsag i henhold til vandløbsloven ikke hører ind under bestyrelsens arbejde, men må projekteres af interesserede grundejere.

Herefter skred man til afstemning hvor resultatet blev:

Forslag 1: 7 stemmer

Forslag 2: 2 stemmer

Forslag 3: 12 stemmer

Én stemme var ugyldig.

Bestyrelsen arbejder hermed videre efter indholdet i forslag 3, hvor der udarbejdes en plan og et budget, hvorefter der indkaldes til generalforsamling for vedtagelse af planen.

Flemming Nielsen Jordbærkløverstien 8 tilbød, at interesserede kan låne et usb-stik hos ham med materialet fra tv-inspektionen.

### **Ad 7: Valg til bestyrelse**

På valg var Klaus Kristensen, Ole Bich, Maja Saxbeck og Sonja Skov (suppleant)

Alle var villige til genvalg, og valgtes med applaus

### **Ad 8: Valg til Revisor og suppleant**

På valg var Bent Gynther og Hanne Floor

Begge var villige til genvalg, og valgtes med applaus

**Ad 9: Eventuelt**

Der var ingen punkter under eventuelt, generalforsamlingen afsluttedes hermed og dirigenten takkede for god ro og orden.

Referent:

Bent Larsen

Bjergkløverstien 14